

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohnen Am Hopfenweg Mitte";
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Beschluss:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 04.04.2022 bis einschließlich 09.05.2022 statt.

Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Darlegung und Anhörung – Bürgerbeteiligung – am 25.04.2022 um 17:00 Uhr im Rathaus der Stadt Mainburg. Es wurden Anregungen durch vier Bürgerinnen und Bürger gemäß Niederschrift vorgetragen.

Nachfrage von Bürger 1, ob man in dem Gebiet einen Keller bauen dürfe.

Bürger 1 ist das Thema Nachhaltigkeit sehr wichtig. Werde es im Baugebiet eine Photovoltaik Pflicht oder Vorgaben bei der Heizung geben?

Bürger 1 möchte wissen, ob Familien bei der Vergabe bevorzugt werden. Er erkundigt sich nach der Anzahl der städtischen Grundstücke und ist daran interessiert, wann das Baugebiet erschlossen sein wird.

Bürger 2 möchte wissen, ob an den bestehenden Straßen etwas geändert werde. Wäre es möglich, eine weitere Verbindung zur Ingolstädter Straße zu schaffen? Das Verkehrsaufkommen werde in der bestehenden Siedlung ansonsten erheblich ansteigen.

Bürger 2 fragt nach, ob es Auflagen gebe, wenn man dort was kaufen möchte.

Bürger 3 erkundigt sich, ob man im Rosenweg auf der Straße noch mehr "30" Markierungen aufbringen könne.

Bürger 4 hat gehört, dass der momentane Spielplatz nur eine Übergangslösung sei und dieser evtl. entfernt werde. Stimmen diese Gerüchte?

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Fragen der Bürger wurden beantwortet.

Bürger 1:

Ein Keller sei möglich.

Es wird erläutert, dass die Vorgabe mit 100 % Photovoltaik nicht zwingend nachhaltig sei. Auf den Garagen seien verpflichtend Gründächer vorgesehen. Man müsse dieses Thema sehr differenziert sehen. Es gebe verschiedene Möglichkeiten, nachhaltig zu bauen. Wichtig wäre, dass bereits in den Bauanträgen genau beschrieben werde, was man hierzu machen möchte.

Auf die Frage, „ob Familien bei der Vergabe bevorzugt werden“, führt die Stadtverwaltung folgendes aus: Es gebe hier beim sog. „Mainburger Modell“ keine Vorgaben. Beim sog. „Einheimischenmodell“ wäre dieses anders. Es werden voraussichtlich 10 Grundstücke seitens der Stadt veräußert. Wenn alles optimal laufe, könne noch Ende 2022 der Bebauungsplan fertiggestellt werden. Anschließend fände die Erschließung statt. Eine Bebauung werde Anfang 2024 möglich sein.

Bürger 2:

Es wird ausgeführt, dass eine weitere Verbindung zur Ingolstädter Straße in diesem Bauabschnitt noch nicht möglich bzw. vorgesehen sei. Durch mehrere geplante Ampelanlagen an der Bundesstraße 301, werde sich der Verkehr entzerren. Diese sollte sich auch auf die anliegenden Wohngebiete auswirken.

Die Ampelanlagen sollen im Jahr 2023 errichtet werden.

Es wird vorgeschlagen, den angesprochenen Knotenpunkt Rosenweg / Am Hang / Orchideenweg anzuschauen. Vielleicht könne man die Situation dort verbessern.

Die Grundstücke befinden sich nur teilweise im städtischen Besitz. Von der Stadt werden die Grundstücke nur mit Vorgaben veräußert.

Der Planungsbegünstigte als privater Eigentümer könne dagegen seine Grundstücke an jeden veräußern. Die Stadt sei jedoch aufgrund des Grundsatzbeschlusses an bestimmte Vorgaben gebunden. Es könne sich demnach jeder für ein Grundstück bewerben, der noch keinen Wohngrundbesitz habe.

Zudem werde die Stadt aus Gründen der Nachhaltigkeit auch einen Bauzwang für die Grundstücke fordern.

Bürger 3:

Weitere Verkehrszeichen "30" in einer Tempo-30 km-Zone sind nicht möglich. Natürlich könne man prüfen, ob noch weitere Markierungen auf der Fahrbahn sinnvoll seien. Es wird zugesagt, dass sich die Situation wegen weiteren Markierungen seitens der Stadtverwaltung angeschaut werde.

Bürger 4:

Die Stadtverwaltung weist darauf hin, dass das momentane „Spielplatz-Grundstück“ nur gepachtet sei und der Eigentümer den Pachtvertrag natürlich kündigen könne. Man habe aber bereits damit begonnen, eine Ersatzfläche für den Spielplatz zu suchen, siehe auch Darstellung im Bebauungs- und Grünordnungsplan.

II. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.04.2022 bis einschließlich 09.05.2022 statt. Insgesamt wurden 23 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz Bayern e. V.
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Polizeiinspektion Mainburg
- Telekom Deutschland GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 09.05.2022
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 08.04.2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 20.04.2022
- Energienetze Bayern, Schreiben vom 02.05.2022
- Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 04.05.2022
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Schreiben vom 06.05.2022
- IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim, Schreiben vom 02.05.2022
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Schreiben vom 06.04.2022

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 28.03.2022 und 10.05.2022 (es handelt sich hierbei um zwei im Wortlaut identische Stellungnahmen)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahmen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 28.03.2022 und vom 10.05.2022 werden zur Kenntnis genommen.

3.2 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 04.04.2022

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Kabeln, muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen, z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwege und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Transformatorenstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich zwischen Parzelle 28, 29 und 37 eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerknetz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 04.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

3.3 Landratsamt Kelheim - SG 43 Umwelt- und Naturschutz, Schreiben vom 13.04.2022

Wir bitten, im weiteren Verfahren folgende Hinweise zu beachten:

1. Ausgleichsflächen – Abgrenzung:

Mit der Auswahl der Ausgleichsflächen besteht grundsätzlich Einverständnis. Allerdings muss die Abgrenzung der zugeordneten Teilfläche geändert werden. Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist bereits durch andere Eingriffsvorhaben belegt. Nach den Daten der unteren Naturschutzbehörde sind folgende Abbuchungen bereits erfolgt und demzufolge zu berücksichtigen: BBP Schul- und Sportzentrum, GuR Meilenhofen-Ratzenhofen, GuR Oberempfenbach-Unterempfenbach, BBP Sandelzhausen Mitte (2 Teilbereiche). Wir bitten, den Sachverhalt zu klären und die Abgrenzung anzupassen.

2. Ausgleichsflächen – Pflegekonzept:

Aufgrund längerer Brachephasen bzw. nicht angepasster Nutzungen ist das bisherige Pflegekonzept nicht mehr zielführend. Es sollte daher im Zuge der Bauleitplanung an die aktuellen Verhältnisse angepasst werden. Die Detailplanung kann im Zuge der Bauleitplanung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem VöF abgestimmt werden (VöF betreut seit Kurzem die Fläche).

3. Artenschutz:

Die Behandlung der Zauneidechse ist im weiteren Verfahren nachzuholen. Diese Art ist zwar in der Abschichtungstabelle aufgelistet, es erfolgt aber keine Prüfung der Betroffenheit dieser Art.

- Mit 10 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim – SG 43 Umwelt- und Naturschutz mit Schreiben vom 13.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Doppelbuchungen auf den Teilflächen der Fl.-Nrn. 995, 995/2, 995/7, 995/8 und 996, Gemarkung Mainburg, rund 1,1 km vom Baugebiet entfernt, konnten aufgelöst werden, siehe überarbeitetes Ausgleichsflächenkonzept M 1 : 1.000. Dies erfolgte in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Mainburg.

Nach Auflösung der Überlagerungen werden nun zudem 785 m² externer Ausgleich benötigt. Diese werden auf einer Teilfläche der städtischen Fl.-Nr. 124/5, Gemarkung Holzmannshausen, zugeordnet. Entwicklungsziel ist hier ein artenreiches Extensiv-Grünland. Somit wird gesamt der Ausgleichsbedarf von 10.450 m² inklusive dem 1 : 1 Ausgleich für die Beseitigung des bestimmten Landschaftsbestandteils nach Art. 16 BayNatSchG auf den beiden oben genannten externen Ausgleichsflächen nachgewiesen.

Zu 2.:

Die Angaben zur Pflege im Ausgleichskonzept werden nochmals in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet.

Zu 3.:

Die gewünschten Ausführungen zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen für die Zauneidechse im Zuge der Abschätzungen zu den saP-relevanten Arten werden aufgenommen.

3.4 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Schreiben vom 21.04.2022

Wasserversorgung

Vorhabenträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str.6, 84072 Au i. d. Hallertau,
E-Mail: info@zvww-hallertau.de ,Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen DN 100 PVC in den Flurstücken 1350/60 und 1350/61 der Gemarkung Mainburg (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischen Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Für Leitungen und geänderte (umgelegte Leitungen) auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, soweit diese noch nicht vorhanden sind, für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaßskizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege- bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP „Wohnen am Hopfenweg – Mitte“ in Mainburg stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 1350/60 mit 20,00 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau statt.

Die Erschließung des oben genannten BBP/GOP „Wohnen am Hopfenweg – Mitte“ in Mainburg wird nur bei Übernahme der Differenz von Beitragseinnahmen zu den tatsächlich vollständig anfallenden Kosten, durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des oben genannten BBP/GOP „Wohnen am Hopfenweg – Mitte“ in Mainburg eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt digital) zu übersenden.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau mit Schreiben vom 21.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

3.5 Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 25.04.2022

Die Höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Im Sinne von LEP 3.1 G (Flächensparen) und LEP 3.2 Z (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) wird empfohlen, in absehbarer Zeit eine erneute Abfrage der vorhandenen Baugrundstücke durchzuführen, um die aus den Jahren 2014/2015 stammende Wohnbedarfsanalyse zu aktualisieren. Gegebenenfalls können hierdurch weitere Potenziale der Innenentwicklung mobilisiert werden. Wir empfehlen zudem, für den Bebauungsplan „Wohnen am Hopfenweg Mitte“ einen Bauzwang auszusprechen, um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden. Das vorgesehene Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten wird ausdrücklich begrüßt.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung somit nicht entgegen.

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohnen am Hopfenweg Mitte" sind die Flurnummern 995/6, 995/7, 995, 995/8 und 995/2 als Ausgleichsflächen vorgesehen. In unserem Rauminformationssystem sind bereits Teilbereiche der vorgenannten Flurnummern als Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Sandelzhausen Mitte“ eingetragen. Wir bitten daher um Überprüfung der in der Planung dargelegten Ausgleichsflächen und um Mitteilung des Ergebnisses der Überprüfung.

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 25.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Um den Zielsetzungen im LEP (Flächensparen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung) gerecht zu werden, hat die Stadt Mainburg im Jahr 2015 eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen in Form einer Wohnbedarfsanalyse vorgenommen. Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird seitens der Stadt Mainburg gewürdigt. In der 2014-2015 durchgeführten „Wohnbedarfsanalyse“ der Stadt Mainburg sowie der sog. „Prioritätenliste“ wurde dies ausführlich vom Stadtrat behandelt. Die Aktivierung von Baulücken, die Nachverdichtung und ein gezieltes Leerstandsmanagement werden von der Stadt betrieben. Im August 2022 wurden nun bereits zum zweiten Mal die Grundstückseigentümer von Baulücken im Innenstadtbereich in Bezug auf ihre Zukunftsperspektiven und eine potenzielle Bebauung angeschrieben.

Zudem ist es auch im Interesse der Stadt Mainburg, auf den durch sie veräußerten Baugrundstücken eine Bauverpflichtung vorzusehen. Von Seiten der Stadt Mainburg wird mittlerweile immer ein sog. „Bauzwang“ an die privaten Eigentümer verhängt. Dieser wird entweder bei einem Flächenerwerb durch die Stadt im Kaufvertrag verankert oder durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die Zuordnungen und bereits abgebuchten Teilflächen der externen Ausgleichsfläche wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nochmals überprüft. Die Verortung der zugeordneten Teilflächen auf den Fl.-Nrn. 995, 995/2, 995/7, 995/8 und 996, Gemarkung Mainburg, wurde aktualisiert (jetzt 9.665 m²). Die Doppelbuchungen wurden aufgelöst.

Somit wird gesamt der Ausgleichsbedarf von 10.450 m² inklusive dem 1 : 1 Ausgleich für die Beseitigung des bestimmten Landschaftsbestandteils nach Art. 16 BayNatSchG auf den beiden externen Ausgleichsflächen nachgewiesen, hier auf den Teilflächen der Fl.-Nrn. 995, 995/2, 995/7, 995/8 und 996, Gemarkung Mainburg, und neu auch auf einer 785 m² großen Teilfläche der städtischen Fl.-Nr. 124/5, Gemarkung Holzmannshausen (Entwicklungsziel: artenreiches Extensiv-Grünland (G 212)).

3.6 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Schreiben vom 28.04.2022

Die Stadt Mainburg ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Hallertauer Mitte. Das Thema Innenentwicklung und Flächensparen gehört zu den wichtigsten Handlungsfeldern, mit denen sich die beteiligten Gemeinden in den nächsten Jahren vorrangig beschäftigen werden/müssen.

Vorrangiges Ziel sollte es trotz leicht positiver demographischer Entwicklung entsprechend auch hier sein, den eventuellen Bedarf an Baugrundstücken in der Zukunft möglichst zentrumsnah zu decken, um damit den Flächenverbrauch gering zu halten und die Revitalisierung der Ortskerne zu unterstützen, wo immer dies möglich ist.

Augenscheinlich sind in Mainburg noch viele Grundstücke unbebaut:

Im Baugebiet Hopfenweg 1 (aus dem Jahr 2000) und Hopfenweg 2 (aus dem Jahr 2009): 14 Parzellen

Römerberg: 12 Parzellen

Mitterfeld- West: ist noch nicht erschlossen und bebaut

Kellerberg: 6 Parzellen

Schillerbauer Kreppe und Hofbergleite: 14 Parzellen

Hinzu kommen noch vereinzelte unbebaute Parzellen und gering bebaute Grundstücke in den restlichen Baugebieten.

Laut dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Daher sollte vor Ausweisung eines neuen Baugebietes intensiv geprüft werden, ob leerstehende Gebäude oder die Wiedernutzung brachliegender innerörtlicher Grundstücke anstelle der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete möglich sind. Auch können dadurch Erschließungs- und Instandhaltungskosten der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen reduziert werden.

Eine Ausnahme vom Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist nur zulässig, wenn gemäß LEP Kap. 3.2. keine Innenentwicklungspotentiale verfügbar sind. Dass solche Potenziale nicht verfügbar sind, dass also tatsächlich und rechtlich die Vielzahl an o.g. baureifen Flächen nicht kurz – oder mittelfristig bebaut werden kann, hat die Gemeinde schlüssig nachzuweisen. Ein solcher Nachweis wäre etwa das Aufführen von Eigentümeranfragen bezüglich der Verfügbarkeit des Grundstücks oder eine Begründung für Bauland-Aktivierungstätigkeiten der Gemeinde (z. B. Anwendung städtebauliche Gebote oder Vorkaufsrechte nach BauGB, Aufstellung Innenentwicklungsbebauungspläne, Beratung und Information der Eigentümer etc.). Eine bloße Aussage „nicht zugänglich“ und der Verweis auf die Wohnbedarfsanalyse von 2015 reicht nicht aus. Wird auch nur ein geringer Teil der Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft, könnte die Anzahl der neu aufzustellenden Bauungspläne künftig reduziert oder zumindest kleiner geplant werden.

Die Stadt Mainburg ist sich bei ihrer Planung der besonderen Bedeutung des Schutzgutes Boden und dessen Wertes für die landwirtschaftliche Nutzung, aber auch für den Naturhaushalt bewusst. Insofern sollte dringendst der Vitalitätscheck im Jahr 2022 endlich abgeschlossen werden.

Um den Spagat zwischen dem erhöhten Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Mainburg nachzukommen und der Zielsetzung Minderung der Flächenversiegelung zu realisieren, ist im Bebauungsplan eine verdichtete Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 und verschiedensten Wohnformen (21 Einzelhäuser, 24 Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus) zur Schaffung von flächensparenden, zukunftsfähigen Wohnraum vorgesehen. Zusätzlich sollen Baumpflanzungen erfolgen und wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben werden. Dies wird von Seiten des ALE Niederbayern honoriert.

Auf die Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird verwiesen (<https://www.landes-entwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>)

Festsetzungen Bebauungsplan

- Die Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten klare und reduzierte Anforderungen. Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist ein weitgehend einheitliches Gestaltungsbild zu erwarten.
- Durch eng gesetzte Baugrenze, kleine Parzellengrößen und der Möglichkeit zum verdichteten Bauen wird das Flächenspargebot berücksichtigt.
- Bei der Ausgleichsbedarfsberechnung ist der Faktor für die Gebietskategorie AIII mit 1,0 zu gering gewählt.
- Es wird begrüßt, dass die Vorgärten als Grünflächen anzulegen sind und damit sog. Schottergärten ausgeschlossen werden.

Die Aufnahme von weiteren Festsetzungen zu Einfriedungen und Objektbeleuchtungen wird zusätzlich empfohlen:

Einfriedungen:

„Private Zaunsockel sind unzulässig. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere (z.B. Igel) kein Hindernis darstellen. Die Erstellung von Mauern ist nur dort zulässig, wo aus vorgegebenen topographischen Gründen notwendig.“

Klima- und Artenschutz:

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Lichtverschmutzung) und zum Klimaschutz (Energieeinsparung) empfehlen wir in den Bebauungsplan als verbindliche Festsetzung aufzunehmen, dass bei allen Formen der Außenbeleuchtung insektenfreundliches Licht zu verwenden ist und die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zur Sicherung der Verkehrs- und Erschließungswege zu beschränken ist.

- Mit 10 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Niederbayern mit Schreiben vom 28.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Um den Zielsetzungen im LEP (Flächensparen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung) gerecht zu werden, hat die Stadt Mainburg im Jahr 2015 eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen in Form einer Wohnbedarfsanalyse vorgenommen. Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird seitens der Stadt Mainburg gewürdigt. In der 2014-2015 durchgeführten „Wohnbedarfsanalyse“ der Stadt Mainburg sowie der sog. „Prioritätenliste“ wurde dies ausführlich vom Stadtrat behandelt. Die Aktivierung von Baulücken, die Nachverdichtung und ein gezieltes Leerstandsmanagement werden von der Stadt betrieben. Im August 2022 wurden nun bereits zum zweiten Mal die Grundstückseigentümer von Baulücken im Innenstadtbereich in Bezug auf ihre Zukunftsperspektiven und eine potenzielle Bebauung angeschrieben.

Zudem ist es auch im Interesse der Stadt Mainburg, auf den durch sie veräußerten Baugrundstücken eine Bauverpflichtung vorzusehen.

Zu den Festsetzungen:

Die zustimmenden Ausführungen im Allgemeinen und zur eng gesetzten Baugrenze, kleinen Parzellengrößen und der Möglichkeit zum verdichteten Bauen sowie der Ausbildung der Vorgärten als Grünflächen, werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der Faktor 1,0 für die Kombination A III mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dieser Faktor entspricht zugleich den Anforderungen nach Art. 16 BayNatSchG zur Beseitigung sog. „bestimmter Landschaftsbestandteile“ im Zuge einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung. Eine Erhöhung des Faktors ist somit nicht veranlasst.

Zu Einfriedungen:

Auf eine Festsetzung zum Verzicht von Zaunsockeln und grundsätzlich kleintierdurchgängigen Zäunen wurde hier bewusst verzichtet, da die hohe Dichte und die aufgrund der hohen Reliefenergie zu erwartende Terrassierungen, Mauern und Sockel bei der Bauausführung unvermeidbar machen.

Zu Außenbeleuchtung und Arten- bzw. Insektenschutz:

Gemäß den Handlungsempfehlungen im Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz soll eine Fassadenbeleuchtung, Leuchtkörper im Garten und eine Lichtstrahlung in das offene Gelände, zum Schutze der Tierwelt, vermieden werden.

Die einzige Beleuchtung auf öffentlichen Flächen stellt die Straßenbeleuchtung dar. Hier werden die aktuellen Standards eingehalten. Die warmweiße Lichtfarbe berücksichtigt mit max. 3.000 Kelvin die Vorgaben des o. g. Leitfadens. Die LED strahlen senkrecht nach unten und vermeiden Streulicht.

Zwingend einzuhaltende Vorgaben zur Beleuchtung auf Privatgrundstücken sind von der Stadt Mainburg schwer zu kontrollieren. Es wird in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in Kapitel 5.4 auf den Leitfaden verwiesen und die Bestrebung der Gemeinde dargelegt, im Sinne des Immissions- und Insektenschutzes eine Beleuchtung im Baugebiet so weit als möglich zu reduzieren.

3.7 Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 02.05.2022Gesundheitsabteilung

Von Seiten der Gesundheitsabteilung wurde aufgrund der aktuellen Corona-Situation keine Stellungnahme fristgerecht abgegeben.

Belange des Kreisbrandrates

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken.

Folgende Hinweise bitte ich jedoch zu beachten:

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBl Nr. 12/2018 lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden.).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwegesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Ich bitte zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr, mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden die Belange des staatlichen Abfallrechts und des Bodenschutzes ausreichend berücksichtigt.

Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt keine auswertbaren Unterlagen vor.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen ist im Bereich der Edith-Stein-Straße (Straßenteilung bei Hs.-Nr. 2/7, bzw. Parzelle 21) durch die Einhaltung der Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m (ohne Begegnungsverkehr) für Stadtstraßen lt. DGUV-Information 214-033 zu gewährleisten.

Grundsätzlich sind die Abfallgefäße an den Abfuhrterminen an für Müllfahrzeuge anfahrbaren Standorten zur Leerung/Abholung bereitzustellen. Die Stichstraße zu den Parzellen 20 und 36 kann aufgrund fehlender Wendemöglichkeit von im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeugen nicht angefahren werden. Deren Abfallbehälter sind zu den Leerungsterminen an der Abzweigung zur Stichstraße bereitzustellen (z. B. bei Parzelle 35). Im Bedarfsfall ist dort zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen eine Sammelstelle in ausreichender Größe einzurichten.

Anlässlich der angedachten Baumanpflanzungen ist eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand einzuhalten.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das neue Wohngebiet wird von kommunalen Straßen erschlossen werden. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist danach die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Stadt Mainburg, zuständig. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Wir bitten, im weiteren Verfahren folgende Hinweise zu beachten:

1. Ausgleichsflächen – Abgrenzung:

Mit der Auswahl der Ausgleichsflächen besteht grundsätzlich Einverständnis. Allerdings muss die Abgrenzung der zugeordneten Teilfläche geändert werden. Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist bereits durch andere Eingriffsvorhaben belegt. Nach den Daten der unteren Naturschutzbehörde sind folgende Abbuchungen bereits erfolgt und demzufolge zu berücksichtigen: BBP Schul- und Sportzentrum, GuR Meilenhofen-Ratzenhofen, GuR Oberempfenbach-Unterempfenbach, BBP Sandelzhausen Mitte (2 Teilbereiche). Wir bitten, den Sachverhalt zu klären und die Abgrenzung anzupassen.

2. Ausgleichsflächen – Pflegekonzept:

Aufgrund längerer Brachephasen bzw. nicht angepasster Nutzungen ist das bisherige Pflegekonzept nicht mehr zielführend. Es sollte daher im Zuge der Bauleitplanung an die aktuellen Verhältnisse angepasst werden. Die Detailplanung kann im Zuge der Bauleitplanung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem VöF abgestimmt werden (VöF betreut seit Kurzem die Fläche).

3. Artenschutz:

Die Behandlung der Zauneidechse ist im weiteren Verfahren nachzuholen. Diese Art ist zwar in der Abschichtungstabelle aufgelistet, es erfolgt aber keine Prüfung der Betroffenheit dieser Art.

Belange des Immissionsschutzes

Die Fachstelle Technischer Immissionsschutz nimmt zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Stadt Mainburg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Wohnen am Hopfenweg Mitte“. Der Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Bauleitplanung grenzt im Osten und Norden an bereits bestehende Bebauungspläne mit Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten an. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Unter Ziffer 7.4 der Begründung sind Auswirkungen der Bauleitplanung auf die nächsten Siedlungsbereiche beschrieben. Auswirkungen auf den Geltungsbereich durch umliegende Nutzungen werden nicht behandelt. Hier ist insbesondere der südlich des Geltungsbereichs gelegene augenscheinliche Holzbearbeitungsplatz (Flurnummer 763/2) zu nennen. Es wird gebeten, die Nutzung auf diesem Grundstück in die Prüfung des Immissionsschutzes miteinzubeziehen und mögliche Auswirkungen auf den gegenständlichen Geltungsbereich zu bewerten.

Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis mit der Aufstellung des oben genannten geplanten Bebauungsplanes. Folgende Sachverhalte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

zu den planlichen Festsetzungen:

Nr. 1.3.3:

Grundsätzlich erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung parzellenbezogen.

Bei den geplanten Doppelhäusern erfolgt die Festsetzung der Bauweise Doppelhaus mit einem Symbol für zwei Parzellen. Um in der Systematik des Bebauungsplanes zu bleiben, sollte davon abweichend für jede Doppelhausparzelle das Symbol Doppelhaushälfte festgesetzt werden.

Daneben wird unter 3.1.2 für die zulässigen Doppelhausgrundstücke festgesetzt, dass der Zweitplanende bezüglich des Haustyps und der Dachneigung sich an den Erstplanenden zu orientieren hat.

Es entsteht der Eindruck, dass nur diese beiden Punkte explizit beiden Doppelhaushälften einzuhalten sind. Ein Satteldach auf der einen Seite und ein Walmdach auf der anderen Seite mit gleicher Dachneigung würden einem Doppelhaus nicht entsprechen. Daneben müssen Doppelhäuser annähernd deckungsgleich sein.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkungen:

Beim Abweichen von den Abstandsflächenvorschriften für die Grenzgaragen nach der BayBO wird in der Begründung nicht auf die Belange der Nachbarn eingegangen. Dies sollte noch ergänzt werden.

In der Begründung (Ziffer 5.2, Seite 8) zu Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird klargestellt, dass als Dachform zwingend ein begrüntes Flachdach vorzusehen ist. Dies sollte im Bebauungsplan (Ziffer 3.2.1) auch so festgesetzt werden.

- Mit 10 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bauamtes – Landratsamt Kelheim mit Schreiben vom 02.05.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Gesundheitsabteilung

Wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Kreisbrandrates

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Wird zur Kenntnis genommen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Hinweise zu den Müllsammelplätzen werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

Eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand wird bei den Straßenbäumen durch die festgesetzte Pflanzqualität Hochstamm 4vx StU 20-25 sichergestellt.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Wird zur Kenntnis genommen.

Belange des Naturschutzes

Zu 1.:

Die Doppelbuchungen auf den Teilflächen der Fl.-Nrn. 995, 995/2, 995/7, 995/8 und 996, Gemarkung Mainburg, rund 1,1 km vom Baugebiet entfernt, konnten aufgelöst werden, siehe überarbeitetes Ausgleichsflächenkonzept M 1 : 1.000. Dies erfolgte in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Mainburg.

Nach Auflösung der Überlagerungen werden nun zudem 785 m² externer Ausgleich benötigt. Diese werden auf einer Teilfläche der städtischen Fl.-Nr. 124/5, Gemarkung Holzmannshausen, zugeordnet. Entwicklungsziel ist hier ein artenreiches Extensiv-Grünland. Somit wird gesamt der Ausgleichsbedarf von 10.450 m² inklusive des 1 : 1 Ausgleich für die Beseitigung des bestimmten Landschaftsbestandteils nach Art. 16 BayNatSchG auf den beiden oben genannten externen Ausgleichsflächen nachgewiesen.

Zu 2.:

Die Angaben zur Pflege im Ausgleichskonzept werden nochmals in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet.

Zu 3.:

Die gewünschten Ausführungen zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen für die Zauneidechse im Zuge der Abschätzungen zu den saP-relevanten Arten werden aufgenommen.

Belange des Immissionsschutzes

Die Flurnummer 763/2, Gemarkung Oberempfenbach, wird nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer ausschließlich als Holzlagerplatz genutzt. Die Bearbeitung der Stämme erfolgt, nach Aussagen des Eigentümers, bereits vorab im Wald. Der Holzlagerplatz wird in der Begründung in Kapitel 7.4 aufgeführt. Jedoch gehen von ihm keine Immissionen aus, die den Geltungsbereich belasten. Ein Immissionsgutachten ist nach derzeitiger Sachlage für das Planungsgebiet nicht verursacht.

Belange des Städtebaus

Zu den planlichen Festsetzungen 1.3.3:

Das Planzeichen „D“ im Dreieck für Doppelhäuser wird nun mittig auf der vermeintlich späteren Parzellengrenze angeordnet.

Die textliche Festsetzung 3.1.2 wird wie folgt konkretisiert:

„Bei den Doppelhäusern hat der Erstplanende Vorrang. Der Zweitplanende hat sich bezüglich des Haustyps, der Traufhöhe, Dachform und –neigung nach dem Erstplanenden zu richten.“

Belange des Bauplanungsrechts

In der Begründung in Kapitel 5.2 wird eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Nachbarn beim Abweichen von den Abstandsflächenvorschriften für die Grenzgaragen nach der BayBO aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Ziffer 3.2.1 wird entsprechend ergänzt. Ein begrüntes Flachdach wird als Dachform verpflichtend vorgesehen.

Bei den Hauptbaukörpern wird in der textlichen Festsetzung 3.1.3 nun eine Dachbegrünung zugelassen.

3.8 Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 09.05.2022

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

1. Niederschlagswasser

Die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation entspricht nicht mehr einer zeitgemäßen Siedlungsentwässerung, da Kanal, Kläranlage und das über die Mischwasserentlastung beaufschlagte Gewässer unnötig belastet werden. Auch aus rechtlichen Gründen gilt es, die Vermischung von Niederschlagswasser mit Schmutzwasser zu vermeiden (siehe § 55 Abs. 2 WHG).

Eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal kommt nur dann in Betracht, falls eine Versickerung aus technischen Gründen (Untergrundverhältnisse) nachweislich nicht möglich sein sollte und ein Regenwasserkanal mit Ableitung zu einem oberirdischen Gewässer unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde.

Niederschlagswasser soll vorrangig ortsnah versickert werden, um den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu erhalten (§ 55 Abs. 2 WHG). Unter den verschiedenen Arten der Versickerung hat wiederum die Versickerung über die belebte Bodenzone den Vorrang (siehe Niederschlagswasserfreistellungsverordnung).

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Auf Grundlage der Baugrunderkundung ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen. Wir empfehlen eine frühzeitige Abstimmung mit uns. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher nachzureichen.

Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise zum Plan können fundiert erst nach Vorlage eines tragfähigen Entwässerungskonzepts erfolgen.

Der für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendige Flächenbedarf sollte im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

2. Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach

Wir empfehlen die Anwendung der Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV). Sie unterstützt Kommunen und ihre Planer bei der Entwicklung und Stärkung grüner und blauer Infrastruktur.

Konkret empfehlen wir die verbindliche Festsetzung von Gründächern (für alle Gebäude). Diese wirken

sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. Mit einem Gründach lassen sich bis zu 70 % des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten! Zudem sprechen ökologische und wirtschaftliche Aspekte für die Anlage von Gründächern: Es werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Bei steigenden Grundstückspreisen und damit einhergehender verdichteter Bauweise können Dachgärten einen Ausgleich zu reduzierten Gartengrundstücken am Boden leisten.

Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.

Ferner raten wir zur Einplanung multifunktionaler Flächen, die auch der Regenwasserrückhaltung dienen, um den von Starkregen ausgehenden Überschwemmungsrisiken zu begegnen (Prinzip der „Schwammstadt“). Wir verweisen diesbezüglich auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV).

3. Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Wir empfehlen die Einplanung von Abflusswegen in Verlängerung hangabwärts gerichteter Straßen.

Wir empfehlen ferner Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird ebenso empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollten im Bebauungsplan Kote(n) und Bezugshöhen angegeben werden. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

„Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“

4. Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Wir empfehlen einen qualifizierten Fachgutachter für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungs- oder nutzungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut mit Schreiben vom 09.05.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Niederschlagswasser

Auf Anraten des Wasserwirtschaftsamtes Landshut wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Dieses liegt als Prüfbericht vom 18.07.2022 der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg vor: „Aufgrund der vorliegenden Untergrundverhältnisse in Verbindung mit der Hanglage des Bebauungsgeländes wird von einer Versickerung abgeraten. Eine Beeinflussung Dritter durch eine Versickerung kann nicht ausgeschlossen werden. Die Niederschlagsentwässerung muss für das Baugebiet auf andere Weise sichergestellt werden.“

Geplantes Entwässerungssystem bzw. Erschließungskonzeption:

Das Niederschlagswasser wird im Trennsystem erfasst und den Grundstücken mit Fl.-Nr. 762 und 764/5 zugeführt. Auf diesen Grundstücken werden Retentions-Sickerbecken errichtet, in denen eine Vorreinigung nach M 153 erfolgt. Das Regenwasser soll in diesen Becken weitestgehend flächig durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Bei starken Regenereignissen dienen diese Becken der Rückhaltung und das Regenwasser, welches nicht versickert werden kann, wird gedrosselt über bereits vorhandene Gräben dem Empfenbacher Bach zugeführt. Diese Wassermenge soll möglichst gering gehalten werden, weshalb im Zuge der Planung erwogen wird, Teile des Kanalsystems als Stauraumkanäle auszubilden.

Zu 2.: Wasserhaushalt / Klimaanpassung / Gründach

Die Erschließungsplanung des Ingenieurbüro Neumayr enthält auch die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung. Öffentliche Stauraumkanäle werden vom Bauhof gewartet. Die privaten Retentionszisternen liegen in der Eigenverantwortung der privaten Grundstücksbesitzer.

Gerade die Starkregenereignisse im Sommer 2021 haben gezeigt, wie wesentlich die Planung ausreichender Retentionsräume ist. Aufgrund der topographischen Situation erfolgen diese im Planungsgebiet als Stauraumkanäle und Retentionszisternen (siehe Festsetzung 3.5).

Der Anregung wird seitens von der Stadt Mainburg insofern nachgekommen, als mit Festsetzung 3.2.1 für Carports und Garagen zwingend Gründächer festgesetzt werden. Bei den Hauptbaukörpern wird eine Dachbegrünung zwar zugelassen und im Hinblick auf Klimaanpassung und Biodiversität auch seitens der Stadt angestrebt, aber in diesem Baugebiet nicht zwingend vorgeschrieben. Die Anregung der Zulässigkeit von Gründächern auch auf den Wohngebäuden wird in die textliche Festsetzung 3.1.3 aufgenommen, insbesondere für die Haustypen A, B und E.

Zu 3.: Überflutungen infolge von Starkregen

Der vorgeschlagene textliche Hinweis wird unter Punkt 4.7 aufgenommen und lautet wie folgt:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“

Die weiterführenden Standard-Vorschläge zu Festsetzungen werden nicht aufgenommen, da diese im vorliegenden Baugebiet mit hoher Dichte der Bebauung und ausgeprägter Terrassierung für das Planungsgebiet nicht zielführend sind.

Darüber hinaus strebt die Stadt Mainburg einen sog. Risiko-Managementplan für Starkregenereignisse an. Dessen Erstellung und Beauftragung an ein Fachbüro wird voraussichtlich im Januar 2023 vom Stadtrat Mainburg beschlossen werden.

Zu 4.: Vorsorgender Bodenschutz

Die Stadt Mainburg ist sich der hohen Bedeutung des Schutzguts Boden bewusst. Dennoch werden weder die Vorschläge zu den Festsetzungen noch zu den Hinweisen aufgenommen – insbesondere auch in Hinblick auf einen schlanken Bebauungsplan –, da diese Sachverhalte unabhängig davon aufgrund der genannten gesetzlichen Vorgaben, z. B. § 202 BauGB, § 12 BBodSchV, DIN 18915 und DIN 19731 gelten. In der Begründung in Kapitel 7.2 wird nochmals explizit auf diese Vorgaben hingewiesen.

III. Weitere erforderliche Planänderungen

- Mit 11 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Aufgrund der Hinzunahme einer 45 m² großen städtischen Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 1350/83 für die Ausweisung eines Spielplatzes in der öffentlichen Grünfläche, erweitert sich der Geltungsbereich zum Planstand Entwurf um 45 m².